



# TAKLIMAT KAVEAT

DISAMPAIKAN OLEH  
HJH FARAH FILZAH BINTI HJ SAID  
JABATAN TANAH  
KEMEMTERIAN PEMBANGUNAN

TARIKH: 28HB JANUARI 2021  
JAM: 9.00 PAGI  
TEMPAT: DEWAN INDERA  
PAHLAWAN (MODTC)





# KANDUNGAN

1. UNDANG-UNDANG
2. PENGENALAN
3. TATACARA  
PERMOHONAN KAVEAT
4. PERINGATAN

# **UNDANG-UNDANG BERKAITAN PENDAFTARAN KAVEAT**

**Perintah Kanun Tanah (Pindaan), 2016  
Bab 35 - Bab 45**

# UNDANG-UNDANG BERKAITAN

**Bab 41 - Menarik balik kaveat**

**Bab 42 - Ganti rugi kaveat palsu**

**Bab 43 - Had terhadap kaveat yang sama**

**Bab 44 - Kaveat Pegawai Tanah**

**Bab 45 - Prosedur kaveat Pegawai Tanah**

Bab 40 - Had masa kaveat



# PENGENALAN KAVEAT

Kaveat adalah instrumen yang bertindak sebagai

**PENYEKAT**

**NOTIS AMARAN**

Bagi perlindungan sementara untuk mana-mana pihak berkepentingan atas tanah



# JENIS KAVEAT

Kaveat terbahagi kepada 2 jenis:

## **Kaveat Persendirian**

[Bab 35 Perintah Kanun Tanah  
(Pindaan), 2016]

## **Kaveat Pegawai Tanah**

[Bab 44 Perintah Kanun Tanah  
(Pindaan), 2016]

# KAVEAT PERSENDIRIAN

## 35. Any person –

(a) claiming to be entitled to, or to be beneficially interested in, any land, or any interest therein capable of registration under this Code; or

(b) who is a guardian of the property of an infant beneficially interested in any land, may apply for the entry of a caveat with the Land Officer in Form G in the Schedule with such variations as circumstances may require accompanied by –

- (i) the prescribed fee; and
- (ii) the grounds giving rise to the claim by the caveator thereto, verified by a statutory declaration by the applicant or his advocate and solicitor.

**Sesiapa sahaja yang mendakwa atau memiliki kepentingan di mana-mana tanah**

**Termasuk penjaga kepada kanak-kanak di bawah umur yang mempunyai kepentingan tanah**

# KAVEAT PEGAWAI TANAH

44. The Land Officer may enter a caveat –

- (a) for the protection of the interests of the Government or the public;
- (b) for securing that the land will be available to satisfy the whole or part of any debt due to the Government;
- (c) for the prevention of fraud or improper dealing;
- (d) for the protection of any person who is under the disability of, unsoundness of mind, is absent from Brunei Darussalam or is an infant, to prohibit the transfer or other dealing with any interest belonging or supposed to belong to any such person;
- (e) on behalf of any charitable trust or in the interests of any public body;
- (f) to prohibit the dealing with any land or any interest therein capable of registration under this Code in any case in which it appears to him that an error has been made in any document evidencing title to that land or for the prevention of fraud or improper dealing.

**(d) Melindungi kepentingan atas tanah mana-mana: orang yang kurang berupaya, kanak-kanak di bawah umur dan pemilik yang tidak menetap di Brunei**

**(e) Sebagai wakil demi kepentingan amanah kebajikan, badan sukarela atau pertubuhan awam**

**(f) Jika ada kesilapan urusan tanah yang boleh menjejaskan kepentingan mana-mana pihak berkaitan**



# TEMPOH KUATKUASA KAVEAT

## Kaveat Persendirian

**Tiga (3) tahun** dari tarikh dan masa permohonan kaveat diterima.

Boleh **membaharui kaveat** tersebut bagi satu tempoh **tidak melebihi tiga (3) tahun**.

[Bab 40 Perintah Kanun Tanah (Pindaan), 2016]

## Kaveat Pegawai Tanah

**Kekal berkuatkuasa** sehingga

- 1) Dibatalkan oleh Pegawai Tanah
- 2) Mana-mana pihak yang terjejas menghadapi rayuan untuk meniadakan kaveat ini kerana sebab yang berpatutan. Penerimaan rayuan ke Jabatan Tanah adalah 30 hari selepas kaveat didaftarkan.
- 3) Arahan YB Menteri setelah rayuan diterima untuk ditiadakan kaveat
- 4) Perintah yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi

[Bab 45(3) Perintah Kanun Tanah (Pindaan), 2016]

# FUNGSI KAVEAT

## Bab 37 - Perintah Kanun Tanah (Pindaan), 2016

*“So long as a caveat remains in force, the Land Officer shall not make any entry in the Register having the effect of **transferring, charging, leasing or sub-leasing** or otherwise affecting the interest in respect of which the caveat was entered:*

*Provided that nothing herein shall prevent the recording of a transmission in accordance with section 28 or of any other dealing which has been accepted for registration before receipt of the caveat or to which the caveator has given his written consent. “*

**PINDAH MILIK** ❌

**GADAIAN** ❌

**PAJAKKAN** ❌

**ANAK PAJAKKAN** ❌

**Tidak akan menjejaskan  
Bab 28 Kanun Tanah  
(Penggal 40) – Mengenai  
Pendaftaran Waris**

**Tidak akan menjejaskan  
mana-mana prosis tanah  
sebelum pendaftaran kaveat**



## **APA YANG BOLEH DI KAVEAT?**

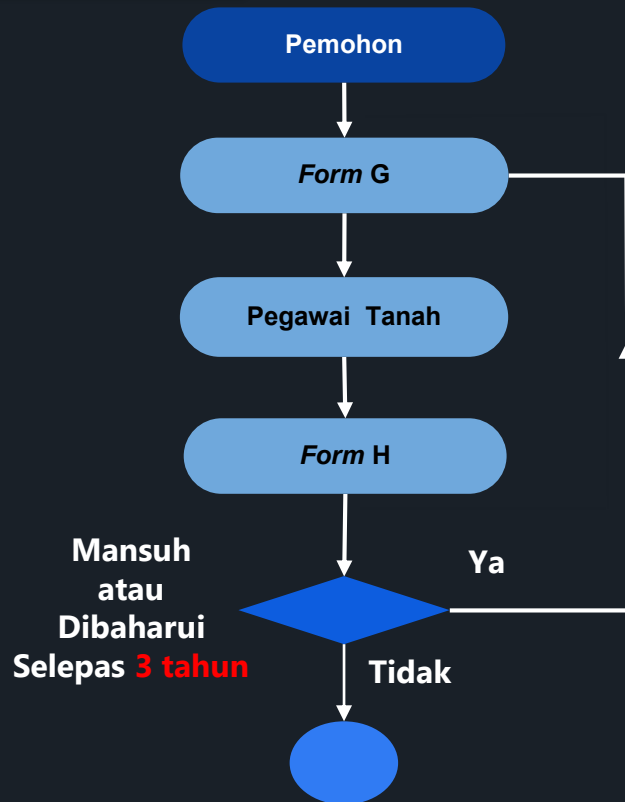


**KESELURUHAN TANAH**

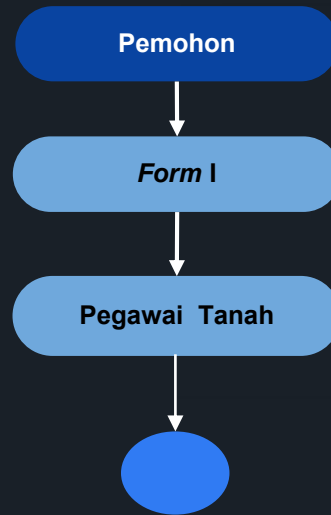
**SEBAHAGIAN TANAH**

**KEPENTINGAN ATAS TANAH**

# CARTA ALIRAN PERMOHONAN PENDAFTARAN KAVEAT (PERMOHONAN BARU / PEMBAHARUAN)



# CARTA ALIRAN PERMOHONAN PEMBATALAN KAVEAT





# PERMOHONAN KAVEAT PERSENDIRIAN

**SENARAI SEMAK BAGI PEMOHON  
PERMOHONAN KAVEAT PERSENDIRIAN**

FORM G

**PERHATIAN:**

- Sila isikan empat (4) keping Form G (bilangan 1 dan 2 sahaja).
- Pemohon adalah dikehendaki untuk membuat perjanjian bagi menandatangani dihadapan Pegawai Tanah sebelum menghadapkan permohonan Kaveat.
- Senarai bayaran di bawah hendaklah dijelaskan setelah permohonan disahkan oleh Pegawai Tanah.

| Bil           | Jenis Bayaran   | Caj              |
|---------------|---|------------------|
| 1             | Bayaran Kaveat  | \$ 225.00        |
| 2             | Bayaran Pendaftaran   | \$ 1.00          |
| 3             | Bayaran Duti Setem bagi Dokumen Asal                                | \$ 10.00         |
| 4             | Bayaran Duti Setem bagi setiap salinan \$2.00 (3 keping)            | \$ 6.00          |
| <b>JUMLAH</b> |   | <b>\$ 242.00</b> |
| 5             | Bayaran Duti Setem bagi setiap salinan \$2.00 tambahan (jika perlu) | \$               |
| <b>JUMLAH</b> |   | <b>\$</b>        |

- Pada tarikh perjanjian, kaveator dikehendaki membawa bersama:

| BIL | DOKUMEN YANG PERLU DISERTAKAN  | REKODAN  |  |
|-----|--|--|--|
|     |  | PEMOHON  | PEJABAT  |
| 1.  | Empat (4) keping <b>Form G</b> yang telah diisikan bilangan 1 dan 2 sahaja untuk ditandatangani di hadapan Pegawai Tanah.<br><b>Nota: Form G yang dicop original akan diambil untuk simpanan Jabatan Tanah</b>   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 2.  | Surat Sumpah ( <i>Statutory Declaration</i> ) bagi tuntutan yang di kemukakan terhadap tuan tanah atau pihak yang berkepentingan ( <i>Asal</i> ).  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 3.  | Kad pengenalan Kaveator terkini - ( <i>Asal dan salinan</i> ).   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 4.  | Geran tanah asal.  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 5.  | Resit-resit pembayaran kaveat dan cukai tanah - ( <i>Salinan</i> )   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 6.  | Surat lantikan sebagai wakil ( <i>Persendirian / Pihak Institusi Kewangan / Syarikat / Badan Korporat / Badan Berkanun DLL</i> ).  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 7.  | Cop rasmi (bagi Pihak Institusi Kewangan / Syarikat / Badan Korporat / Badan Berkanun DLL)   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 8.  | Dokumen sokongan seperti (jika ada): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resit pembayaran bagi perjanjian jual-beli, keterangan hutang etc,</li> <li>• Laporan polis,</li> <li>• Surat perjanjian bertulis,</li> <li>• Lain-lain dokumen. Sila nyatakan:</li> </ul> | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> |

**UNTUK DI ISIKAN OLEH KAVEATOR**

|    |   |   |          |         |           |
|----|---|---|----------|---------|-----------|
| 1. | NAMA  | : |          |         |           |
| 2. | BIL. KAD PENGENALAN                               | : |          |         |           |
| 3. | PEKERJAAN   | : |          |         |           |
| 4. | PEJABAT   | : |          |         |           |
| 5. | NO. TELEFON                                       | : | (Mobile) | (Rumah) | (Pejabat) |
| 5. | ALAMAT  | : |          |         |           |
| 7. | HUBUNGAN DENGAN TUJAN TANAH/PIHAK YANG DI KAVEAT: | : |          |         |           |

- Perintah Kanun Tanah (Pindaan), 2016, Seksyen 49 (2) - Sesiapa sahaja yang didapati memohon Kaveat tanpa sebab-sebab yang berpatutan, Pihak Mahkamah boleh mengeluarkan perintah kepada kaveator untuk membuat pembayaran ganti rugi kepada pihak yang di kaveat.
- Tarikh terakhir bagi menghadapkan permohonan membaruhai kaveat persendirian sekurang-kurangnya tujuh (7) hari sebelum tarikh mansuh kaveat.

# SENARAI SEMAK PERMOHONAN

➤ **Senarai Semak** boleh dimuat turun dari

<http://www.tanah.gov.bn>



GOVERNMENT OF BRUNEI DARUSSALAM  
FORM G

CAVEAT

(Under Section 35 of The Land Code (Amendment) Order, 2016)

To the Land Officer .....  
[Here enter name of district as appropriate.]

I ..... of ..... hereby apply for the entry of a caveat upon the title to the land by entry in the Register No ..... and registered in the Land Office at ..... as follows –

2. The grounds of my claim to the \*land/interest are –

3. As required by section 35 of the Land Code (Chapter 40), I now submit –

(a) the prescribed fee of \$ .....; and

(b) a statutory declaration of \*myself/my advocate and solicitor verifying the claim set out in paragraph 2 above.

Dated this ..... day of ..... 20.....

Signed by the above-named ..... in the presence of

Entered in the Register Volume ..... Folio .....

.....  
Land Officer

\* Delete as appropriate.

# BORANG G

**Empat (4)** keping minima bagi setiap permohonan baru dan permohonan memperbaharui kaveat

**Boleh dimuat turun di**  
<http://www.tanah.gov.bn>



# BAYARAN MEMOHON KAVEAT PERSENDIRIAN

| BIL      | JENIS BAYARAN                                | JUMLAH           |
|----------|--|------------------|
| 1        | Borang G (Minima 4 keping)                   | \$ 4.00          |
| <b>2</b> | <b>Bayaran Kaveat Persendirian</b>           | <b>\$ 225.00</b> |
| 3        | Original Stamp Duty                          | \$ 10.00         |
| 4        | Duplicate Stamp Duty                         | \$ 2.00          |
| 5        | Triplicate Stamp Duty                        | \$ 2.00          |
| 6        | Quadruplicate Stamp Duty                     | \$ 2.00          |
| <b>7</b> | <b>Quintuplicate Stamp Duty (Jika Perlu)</b> | <b>\$ 2.00</b>   |
| <b>8</b> | <b>Sextuplicate Stamp Duty (Jika Perlu)</b>  | <b>\$ 2.00</b>   |
| 9        | Pendaftaran                                  | \$ 1.00          |

# BAYARAN MEMBAHARUI KAVEAT PERSENDIRIAN

| BIL      | JENIS BAYARAN                                     | JUMLAH           |
|----------|---|------------------|
| 1        | Borang G (Minima 4 keping)                        | \$ 4.00          |
| <b>2</b> | <b>Pembayaran Pembaharuan Kaveat Persendirian</b> | <b>\$ 236.25</b> |
| 3        | Original Stamp Duty                               | \$ 10.00         |
| 4        | Duplicate Stamp Duty                              | \$ 2.00          |
| 5        | Triplicate Stamp Duty                             | \$ 2.00          |
| 6        | Quadruplicate Stamp Duty                          | \$ 2.00          |
| 7        | Quintuplicate Stamp Duty (Jika Perlu)             | \$ 2.00          |
| 8        | Sextuplicate Stamp Duty (Jika Perlu)              | \$ 2.00          |
| 9        | Pendaftaran                                       | \$ 1.00          |



# NOTIS KAVEAT

# NOTIS PENDAFTARAN KAVEAT

Setelah selesai pendaftaran kaveat,  
notis akan dikeluarkan kepada:

**PEMILIK TANAH**

**PIHAK YANG  
BERKEPENTINGAN**



GOVERNMENT OF BRUNEI DARUSSALAM

FORM H

Notice of Entry of Caveat

(Under Section 38 of The Land Code (Amendment) Order, 2016)

To ..... of .....  
\*registered owner of the land / person having interest in the land describe in the .....  
..... and registered in the Land Office at .....

This is to inform you that, in exercise of the powers conferred by Section \*38/45(2), I have this day entered, upon the Register in respect of the land -

- \*(a) a Land Officer's Caveat.
- \*(b) a caveat on the application of -

.....  
and the effect thereof is -  
.....  
.....

[Here state the effect of the caveat]

Dated this ..... day of ..... 20 .....

Land Officer  
District .....

\* Delete as appropriate.



# PEMBATALAN KAVEAT

**SENARAI SEMAK BAGI PEMOHON  
PERMOHONAN PEMBATALAN KAVEAT**

FORM I

**PERHATIAN:**

1. Sila isikan empat (4) keping *Form I* (bilangan 1 sahaja) dengan lengkap.
2. Bilangan 2 (*Form I*) adalah untuk ditsikan oleh kaveator/wakil dihadapan penerima borang.
3. Senarai bayaran di bawah hendaklah dijelaskan setelah permohonan disahkan oleh Pegawai Tanah.

| Bil | Jenis Bayaran   | CaJ              |
|-----|---|------------------|
| 1   | Bayaran Pembatalan Kaveat   | \$ 112.50        |
| 2   | Bayaran Pendaftaran   | \$ 1.00          |
| 3   | Bayaran Duti Setem bagi Dokumen Asal                                | \$ 10.00         |
| 4   | Bayaran Duti Setem bagi setiap salinan \$2.00 (3 keping)            | \$ 6.00          |
|     | <b>JUMLAH</b>   | <b>\$ 129.50</b> |
| 5   | Bayaran Duti Setem bagi setiap salinan \$2.00 tambahan (jika perlu) | \$               |
|     | <b>JUMLAH</b>   | <b>\$</b>        |

4. Pada tarikh perjanjian, kaveator dikehendaki membawa bersama:

| BIL | DOKUMEN YANG PERLU DISERTAKAN   | PEMOHON                  |                          |
|-----|---|--------------------------|--------------------------|
|     |   | PEMOHON                  | PEJABAT                  |
| 1.  | Empat (4) keping <b>Form I</b> yang telah ditsikan bilangan 1 sahaja.<br><i>Nota: Borang I yang dicop original akan diambil untuk simpanan Pejabat Tanah</i>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.  | Kad pengenalan pemohon yang terkini (Kaveator/wakil) - (Asal dan salinan).  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.  | Geran tanah asal.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4.  | Resit-resit pembayaran.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5.  | Surat lantikan sebagai wakil (Pensendirian / Pihak Institusi Kewangan / Syarikat / Badan Korporat / Badan Berkanun DLL).  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.  | Dokumen sokongan seperti (jika ada): <ul style="list-style-type: none"><li>• Surat Pengakuan / Surat Sumpah yang telah di cop pembayaran duti setem bagi tuntutan yang di kemukakan terhadap tuan tanah atau pihak yang berkepentingan (Asal),</li><li>• Surat Perintah dari Mahkamah (yang menyatakan pembatalan/penarik balik kaveat pensendirian),</li><li>• Surat pembatalan/penarik balik kaveat pensendirian dari pemohon (kaveator/wakil),</li><li>• Resit pembayaran bagi perjanjian jual-beli, keterangan hutang etc,</li><li>• Laporan polis,</li><li>• Surat perjanjian bertulis,</li><li>• Surat perjanjian bertulis.</li></ul> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| UNTUK DI ISIKAN OLEH PEMOHON (KAVEATOR)              |   |          |                   |
|--|---|----------|-------------------|
| 1. NAMA  | : |          |                   |
| 2. BIL. KAD PENGENALAN                               | : |          |                   |
| 3. PEKERJAAN   | : |          |                   |
| 4. PEJABAT   | : |          |                   |
| 5. NO. TELEFON                                       | : | (Mobile) | (Rumah) (Pejabat) |
| 6. ALAMAT  | : |          |                   |
| 7. HUBUNGAN DENGAN TUJAN TANAH/PIHAK YANG DI KAVEAT: | : |          |                   |

# SENARAI SEMAK PEMBATALAN KAVEAT PERSENDIRIAN

➤ **Senarai Semak** boleh dimuat turun dari

<http://www.tanah.gov.bn>

Percuma



GOVERNMENT OF BRUNEI DARUSSALAM

FORM I

Notice to Withdraw Caveat

(Under Section 41 of The Land Code (Amendment) Order, 2016)

To the Land Officer .....  
[Here enter the name of the District as appropriate.]

I ..... of ..... being the \*person/personal representative of the person who entered Caveat Volume No ..... Folio No. .... against the \*land/registered interest described in the Register No. .... and registered in the Land Office at ....., hereby give notice that I wish to withdraw the said caveat under section 41 of the Land Code (Chapter 40).

2. As required, I submit herewith the prescribed fee of \$ .....

Dated this .....day of ....., 20.....

.....  
Signature of \*caveator/  
Personal representative of caveator

\* Delete as appropriate

# BORANG I

Borang (2) keping minima  
bagi setiap permohonan

Borang boleh dimuat turun di  
<http://www.tanah.gov.bn>

# BAYARAN PEMBATALAN KAVEAT PERSENDIRIAN

| BIL      | JENIS BAYARAN                                    | JUMLAH           |
|----------|--|------------------|
| 1        | Borang I (Minima <b>2</b> keping)                | \$ 2.00          |
| <b>2</b> | <b>Pembayaran Pembatalan Kaveat Persendirian</b> | <b>\$ 112.50</b> |
| 3        | Original Stamp Duty                              | \$ 10.00         |
| 4        | Duplicate Stamp Duty                             | \$ 2.00          |
| 5        | Triplicate Stamp Duty                            | \$ 2.00          |
| 6        | Quadruplicate Stamp Duty                         | \$ 2.00          |
| <b>7</b> | <b>Quintuplicate Stamp Duty (Jika Perlu)</b>     | <b>\$ 2.00</b>   |
| <b>8</b> | <b>Sextuplicate Stamp Duty (Jika Perlu)</b>      | <b>\$ 2.00</b>   |
| 9        | Pendaftaran                                      | \$ 1.00          |

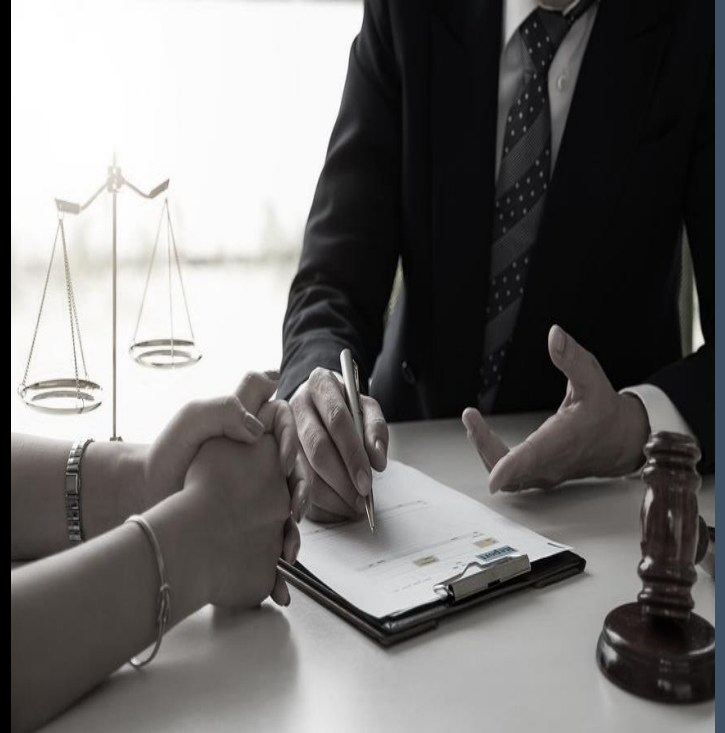


# Peringatan

“Kaveator yang didapati memohon kaveat tanpa sebab-sebab yang tertentu boleh dikenakan tuntutan pembayaran gantirugi oleh pihak Mahkamah.

Pembayaran gantirugi yang ditentukan oleh Mahkamah akan dikenakan kepada sesiapa yang memasukkan kaveat yang palsu/salah.”

**GANTIRUGI BAGI KAVEAT PALSU**  
- *BAB 42 (1)(2)*





# Terima Kasih

Penerimaan temujanji bagi  
permohonan kaveat bermula

**28 JANUARI 2021**

Sila hubungi

**Pejabat Tanah Brunei Muara  
238 1181**

**Pejabat Tanah Tutong  
422 1372**

**Pejabat Tanah Belait  
333 1542**

**Pejabat Tanah Temburong  
522 1575**